

长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 征收决定
- 第三章 补 偿
- 第四章 法律责任
- 第五章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 为了公共利益需要，在本市行政区域内征收国有土地上单位、个人房屋的，适用本办法。

第三条 市人民政府依法加强对本行政区域内房屋征收与补偿工作的领导。区、县（市）人民政府负责本辖区内房屋征收与补偿工作，确需由市人民政府负责的，由市人民政府负责房屋征收与补偿工作。

市、区、县（市）城市房屋征收和补偿管理办公室是市、区、县（市）人民政府确定的房屋征收部门。区、县（市）房屋征收部门组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作；市房屋征收部门组织实施由市人民政府负责的房屋征收与补偿工作，并对区房屋征收部门的工作进行监督。

市城市人居环境主管部门统一管理和指导全市国有土地上房屋征收与补偿工作。

第四条 区、县（市）可以设立房屋征收实施单位。房屋征收实施单位可以接受区、县（市）房屋征收部门的委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

区、县（市）房屋征收部门委托房屋征收实施单位实施征收工作的，应当与房屋征收实施单位签订委托合同。委托合同应当明确委托权限和范围以及双方的权利义务等。

区、县（市）房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第五条 市、区、县（市）人民政府发展和改革、自然资源和规划、财政、公安、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、人力资源和社会保障、民政、教育、信访等部门以及乡镇人民政府、街道办事处应当按照各自职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作顺利进行。

第六条 从事房屋征收工作的人员应当掌握相关的法律政策，具备专业知识，并定期接受业务培训，经市房屋征收部门考核合格后方可上岗。

第七条 从事房屋征收评估的房地产价格评估机构，应当具有相应资质。

市、县（市）房屋征收部门应当每年公布社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产价格评估机构名单。具体办法由

市房屋征收部门按照住房和城乡建设部、省有关规定另行制定。

第二章 征收决定

第八条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、区、县（市）人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 因公共利益需要征收房屋的，提出征收房屋的单位应当向市、区、县（市）房屋征收部门提出申请，并提交以下材料：

（一）发展和改革部门出具的项目立项审批文件或政府投资年度计划（含储备目录）等符合国民经济和社会发展规划的证明材料；

（二）自然资源和规划部门出具的征收项目符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划和专项规划）的证明材料及规划项目的调查红线；

（三）需要提交的其他相关材料。

第十条 自然资源和规划部门划定项目调查红线时，应当符合控制性详细规划和土地地块整合的要求。调查红线原则上不得分割现有房屋实际占地块。

第十一条 保障性安居工程和旧城区改建项目计划由市、区、县（市）住房保障部门申报，发展改革部门会同相关部门编制，经同级人民政府同意后，按相关程序纳入国民经济和社会发展年度计划。

第十二条 市、区、县（市）房屋征收部门对经审核认为符合本办法第八条、第九条规定的项目，应当将房屋征收范围报同级人民政府批准后公布。

区、县（市）房屋征收部门组织对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十三条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

区、县（市）房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、税务等部门暂停办理房屋征收范围内的相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过一年。

第十四条 市、区、县（市）房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案报同级人民政府。

房屋征收补偿方案的内容应当包括房屋征收范围，实施步

骤，补偿方式，补偿、补助和奖励标准，征收签约期限等。

市、区、县（市）人民政府组织相关部门对房屋征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。

第十五条 市、区、县（市）人民政府应当将征求公众意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，超过百分之五十的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，市、区、县（市）人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

由区房屋征收部门拟定房屋征收补偿方案的，区房屋征收部门应当将修改后的房屋征收补偿方案报市房屋征收部门批准。

第十六条 区、县（市）房屋征收部门应当根据调查情况和拟定的房屋征收补偿方案编制项目补偿资金预算。区房屋征收部门编制的项目补偿资金预算应当报市房屋征收部门核定。

第十七条 市房屋征收部门负责市区房屋征收范围内的房屋拆除施工安全监督管理。县（市）由具有施工安全监督管理职能职责的有关部门负责辖区房屋征收范围内的房屋拆除施工安全监督管理。

房屋拆除工程应当由具有相应资质等级的建筑施工企业承担。拆除施工企业应当按照国家规定办理安全生产保险。

第十八条 按照法律、法规的规定，需要通过招标投标的方式确定被征收房屋拆除施工企业的，应当通过招标投标的方式确定。

招标投标行政主管部门、有关行政监督部门应当加强被征收房屋拆除工程招标投标活动的监督管理。

第十九条 区房屋征收部门应当将房屋拆除工程项目报市房屋征收部门备案，备案时应当提交以下资料：

（一）拆除施工企业营业执照、相关资质等级证明、安全生产许可证；

（二）拆除工程施工合同；

（三）拆除施工组织方案及安全事故处险应急预案；

（四）拆除工程施工安全监理合同；

（五）监理单位营业执照、资质；

（六）拆除工程项目经理及技术负责人、安全管理人员的证书，项目监理人员证书；

（七）施工单位投保证明；

（八）法律、法规规定的应当提供的其他资料。

实施爆破作业的，应当遵守国家有关民用爆炸物品管理的规定。

第二十条 作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

市、县（市）房屋征收部门应当加强对征收补偿资金的监管。

第二十一条 市、区、县（市）人民政府作出房屋征收决定前，除符合本办法第八条、第九条规定外，还应当具备以下条件：

（一）已按照有关规定进行社会稳定风险评估；

（二）区房屋征收部门已将房屋征收补偿方案报市房屋征收部门批准，并已将被征收房屋拆除工程项目报市房屋征收部门备案。

第二十二条 符合本办法第八条、第九条、第二十二规定的，由区、县（市）人民政府对辖区内的房屋征收项目作出房屋征收决定。但确需由市人民政府负责的，应当由市房屋征收部门报市人民政府作出房屋征收决定。

房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

房屋征收决定应当在房屋征收范围内予以公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第二十三条 市人民政府作出房屋征收决定的，其相关工作依照本办法规定由房屋所在地的区、县（市）人民政府负责，并由区、县（市）房屋征收部门具体承担。

第三章 补 偿

第二十四条 作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十五条 被征收房屋的建筑面积、结构、用途等，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿不符的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第二十六条 市、区、县（市）人民政府在作出房屋征收决

定前，由自然资源和规划部门会同住房和城乡建设、城市管理和综合执法、房屋征收等部门对房屋征收范围内未登记的建筑进行调查、认定和处理。未登记建筑认定的具体办法由市自然资源和规划部门制定并报市人民政府批准执行。

对认定为合法建筑的，应当给予补偿。对未超过批准期限的临时建筑，按建筑成本并结合使用年限给予补偿。对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

第二十七条 房地产价格评估机构的选定按省人民政府的有关规定执行。房地产价格评估机构由被征收人在规定的时间内协商选定；协商不成的，由市、县（市）房屋征收部门主持，邀请被征收人、社会公信代表等以公开抽签方式确定，并由公证部门对抽签的过程和结果进行现场公证。

第二十八条 被征收房屋的价值由房地产价格评估机构按照国家有关规定评估确定。对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。房地产价格评估机构作出评估报告，应当对被征收房屋类似房地产的市场价格进行说明。

按照国家有关规定，被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。

区房屋征收部门应当将评估报告报市房屋征收部门备案。

第二十九条 市、区、县（市）房屋征收部门或者被征收人对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当根据国家有关规定在收到评估报告之日起十日内向原房地产价格评估机构书面申

请复核评估。对复核结果有异议的，应当根据国家有关规定在收到复核结果之日起十日内向被征收房屋所在地的国有土地上房屋征收评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

市住房和城乡建设行政主管部门应当组织成立由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面专家组成的市国有土地上房屋征收评估专家委员会。

第三十条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、区、县（市）人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

用于产权调换房屋的价值，除政府有特别规定外，应当由房地产价格评估机构评估确定。用于产权调换房屋的价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第三十一条 采取货币补偿或者现房产权调换方式的，给予被征收人一次搬迁费；采取过渡安置产权调换方式的，给予被征收人两次搬迁费。

拆除仓储、工业生产用房的搬迁费，根据拆卸、搬运、安装生产设备的实际情况，按照有关规定评估确定；对于无法搬迁或者无法恢复使用的设备，可以按有关规定通过评估确定其实际价

值给予相应补偿；对已废弃的生产设备不予补偿。

区、县（市）房屋征收部门采取过渡安置产权调换方式补偿被征收人住宅的，对自行解决周转用房的被征收人，应当按实际过渡期限支付临时安置费；对已向被征收人提供周转用房的，在约定过渡期限内不支付临时安置费。采取货币补偿或者现房产权调换方式的，不支付临时安置费。

被征收房屋价值评估中不包括装饰装修等价值的，其装饰装修等价值的补偿参照市人民政府规定的国有土地上房屋征收装饰装修补偿标准协商确定；协商不成的，可以委托对被征收房屋进行评估的原房地产价格评估机构评估确定。

临时安置费，装饰装修补偿，除仓储、工业生产用房以外的其他房屋搬迁费的相关标准，由市房屋征收部门制定并报市人民政府批准执行。根据经济社会发展和物价变化情况，市房屋征收部门应当适时提出调整方案并报市人民政府批准执行。

第三十二条 采取过渡安置产权调换方式的，区、县（市）房屋征收部门应当与被征收人按产权调换房屋（期房）的合理建设工期约定过渡期限。

实际过渡期限自被征收人腾空房屋交付拆除之日起至产权调换房屋交付之日止。

第三十三条 由于市、区、县（市）人民政府及其房屋征收部门的责任，实际过渡期限超过约定过渡期限的，从逾期之月起，区、县（市）房屋征收部门应当按下列规定给被征收人增付或者支付临时安置费：

（一）对被征收人自行解决周转用房的，超过约定过渡期限

在十二个月以内的，按标准的百分之五十增付临时安置费；超过约定过渡期限在十二个月以上的，按标准的百分之百增付临时安置费；

（二）对已向被征收人提供周转用房的，除继续提供周转用房外，超过约定过渡期限在十二个月以内的，按标准的百分之五十支付临时安置费；超过约定过渡期限在十二个月以上的，按标准的百分之百支付临时安置费。

第三十四条 停产停业损失补偿按照省人民政府的有关规定执行。对因征收非住宅造成停产停业损失的补偿，根据非住宅被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。采取货币补偿或者现房产调换方式的停产停业期限，按三个月计算；采取过渡安置房产调换方式的停产停业期限，按实际停产停业月数确定。

第三十五条 被征收人因重大疾病、丧失劳动能力或者家庭生活特别困难等情况在征收期间确有搬迁困难的，区、县（市）房屋征收部门可以会同民政等部门根据实际情况给予适当补助。

在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议的，区、县（市）房屋征收部门可以给予被征收人适当奖励。

补助和奖励的具体办法由市房屋征收部门制定报市人民政府批准执行。

第三十六条 拆除电力、电讯、给排水、燃气等设施，区、县（市）房屋征收部门应当根据国家、省、市有关规定办理。

第三十七条 对享受城市最低社会生活保障待遇且在本市范围内房屋建筑面积合计不足四十五平方米的被征收住宅的所有权人（以房屋所有权证为准，共有产不分开计算），实施最低面

积保障，按照四十五平方米给予补偿。但对被征收房屋合法面积和四十五平方米之差，不计算装饰装修、搬迁费等其他补偿，不享受奖励等优惠政策。

在房屋征收范围确定后，被征收人对被征收房屋进行析产的，不享受前款规定的最低面积保障。

第三十八条 被征收人符合住房保障条件的，市、区、县（市）人民政府应当优先给予住房保障。

第三十九条 区、县（市）房屋征收部门与被征收人依照房屋征收补偿方案签订补偿协议。对被征收人给予补偿后，被征收人应当按照协议约定的搬迁期限完成搬迁，不得损坏房屋或者拆卸已按照规定作了补偿的被征收房屋及附属设施。

补偿协议订立后，区、县（市）征收部门不履行补偿协议约定的义务的，被征收人可以依法提起诉讼。被征收人不履行协议的，经区、县（市）征收部门催告后，被征收人仍不履行的，区、县（市）征收部门可以向人民法院申请强制执行。

区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后，应当及时将协议报市房屋征收部门备案。

市房屋征收部门应当制定房屋征收补偿协议的示范文本。

第四十条 区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议后，市房屋征收部门应当及时解控相应资金，并加强对资金支付情况的监督。采取货币补偿的，全额解控该户补偿资金；采取现房产权调换方式的，解控该户补偿资金的百分之九十，待产权调换房屋产权登记等手续办理完毕后，解控剩余部分补偿资金；采取过渡安置产权调换方式的，应当按产权调换房屋建设进度分批解控，

但最多只能解控补偿资金的百分之九十，在被征收人迁入产权调换房屋并办理完产权登记等手续后，方可解控剩余部分补偿资金。

市、区、县（市）房屋征收部门应当根据补偿协议及时支付补偿资金。

第四十一条 对在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府作出补偿决定，在房屋征收范围内予以公告，并依法送达。

由市、区人民政府作出补偿决定的，应当按如下程序办理：

（一）区房屋征收部门根据房屋征收补偿方案、评估结果，拟定分户的房屋征收补偿方案。

（二）区房屋征收部门将分户的房屋征收补偿方案书面告知被征收人。

（三）区房屋征收部门或者被征收人申请调解的，市房屋征收部门应当在七个工作日内组织调解。

（四）未申请调解或者调解不成的，报请作出房屋征收决定的人民政府下达补偿决定。

第四十二条 补偿决定应当包括下列内容：

（一）被征收房屋及权利人的基本情况；

（二）征收的依据和理由；

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项；

（四）告知被征收人行政复议和行政诉讼的权利、途径及期限。

补偿决定规定的搬迁期限不得少于十五日。

第四十三条 被征收房屋所有权人不明确的，由区、县（市）

房屋征收部门拟定补偿方案，报作出房屋征收决定的人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。区房屋征收部门拟定的补偿方案，在报人民政府作出补偿决定前，应当报市房屋征收部门备案。房屋拆除前，区、县（市）房屋征收部门应当对被征收房屋作出勘察记录，并向公证机关办理公证和证据保全。

第四十四条 征收设有抵押权的房屋，被征收人与区、县（市）房屋征收部门在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达成补偿协议的，由抵押权人和抵押人重新设立抵押权或者由抵押人清偿债务后，由区、县（市）房屋征收部门对被征收人给予补偿。

征收设有抵押权的房屋，被征收人与区、县（市）房屋征收部门在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，由作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府按照本办法第四十二条规定作出补偿决定，并依法保障抵押权人的合法权益。

第四十五条 作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四十六条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、区、县（市）人民政府依法申请人民法院强制执行。

市、区、县（市）人民政府作出补偿决定的，因被征收人原

因，无法核实被征收房屋装饰装修情况的，补偿决定不包括装饰装修的价值。在按补偿决定实施强制执行时，区、县（市）房屋征收部门应当对被征收房屋装饰装修做勘察记录，并向公证机关办理证据保全，被征收房屋装饰装修价值由评估机构评估确定。

第四十七条 区、县（市）房屋征收部门应当在房屋拆除后三十日内，到市、县（市）房屋登记机构办理产权注销手续。

公安、教育、民政、人口和计划生育、人力资源社会保障等部门应当及时为被征收人办理户口迁移、转学、低保关系变更、计划生育关系迁移、社会保险等手续，不得增加房屋征收部门和被征收人的负担。

第四十八条 区、县（市）房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，并依法建立房屋征收补偿档案。

市房屋征收部门应当对市、区人民政府作出征收决定的房屋征收项目的补偿费用进行审核。

审计机关应当加强对房屋征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第四十九条 有下列行为之一的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定进行处理：

（一）市、区、县（市）人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的；

(二) 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁的;

(三) 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的;

(四) 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的。

第五十条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十一条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为,都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的人民政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第五章 附 则

第五十二条 本办法自公布之日起施行。市人民政府 2002 年 10 月 1 日施行的《长沙市城市房屋拆迁管理若干规定》(市人民政府 79 号令)、2008 年 4 月 15 日施行的《长沙市人民政府关于调整长沙市城市房屋拆迁补偿有关标准的决定》(市人民政府 104 号令)同时废止。

2011 年 1 月 21 日前已依法取得房屋拆迁许可证项目、本办法施行前已经实施征收但仍未完成的房屋征收项目,继续沿用原有规定办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。